



§ 131

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan myöntämästä rakennusluvasta, Annankatu 18

HEL 2020-003576 T 10 04 03

Facta-tunnus 4-0413-20-B, 4-7-20-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä Asianajotoimisto HH Partners Oy on 28.5.2020 rakennusvalvontapalveluihin toimittamallaan kirjelmällä perunut tekemänsä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 27.2.2020 § 126, lupatunnus 4-0413-20-B. Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa raukeaa.

Käsittely

Salla Mustonen: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä Asianajotoimisto HH Partners Oy on 28.5.2020 rakennusvalvontapalveluihin toimittamallaan kirjelmällä perunut tekemänsä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 27.2.2020 § 126, lupatunnus 4-0413-20-B. Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostossa raukeaa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Hakija

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön viranhaltijan tekemästä rakennuslupapäätöksestä 27.2.2020 § 126, lupatunnus 4-0413-20-B.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma on hakenut lupaa osoitteessa Annankatu 18, kiinteistötunnus 91-4-71-13 sijaitsevan toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle hotelliksi, rakennuksen laajennukselle, sekä hyväksymiseksi kokoontumistiloiksi.

Poikkeamisina on haettu ja käsitelty seuraavat asiat: kaavanmukaisen kerrosalan ylitys 2451 m², 9,45 %, hotellihuoneiden ikkunat eivät ole ilmanvaihdosta johtuen avattavissa, kaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen määrästä (vähintään 70 ja enintään 90 ap) poiketaan, koska olemassa olevat maanalaiset paikoitustilat eivät mahdollista nykymitoituksen mukaisia autopaikkoja. Lönnrotinkadun puoleisella katon lappeella muutetaan vesikaton ulkonäköä muuttamalla nykyisten lapeikkunoiden keskimmainen lasijako umpiosaksi, jotta huonejaon vaatimat väliseinät saadaan toteutettua.

Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija on 27.2.2020 § 126 tekemälään päätöksellä myöntänyt haetun rakennusluvan. Poikkeamia on pidetty vähäisinä ja perusteltuina.

Vaatusasioiden yhteiskäsittelystä

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt vaatimuksen tämän ja samalle tontille sijoittuvan toisesta rakennusluvasta 4-429-20-D (Bulevardi 7) tehdyn oikaisuvaatimuksen yhteiskäsittelystä.



04.06.2020

Hallintolain 25 §:n mukaan jos viranomaisessa tehtävä päätös saattaa merkittävästi vaikuttaa muun samassa viranomaisessa samanaikaisesti vireillä olevan asian ratkaisemiseen, viranomaisen on valmisteltava asiat yhdessä ja ratkaistava samalla kertaa, jollei yhdessä käsittelemisestä aiheudu haitallista viivytystä tai jollei se ole asian laadun taikka luonteen vuoksi tarpeetonta.

Jaosto toteaa että asiat HEL 2020-004050 (Bulevardi 7) ja HEL 2020-003576 (Annankatu 18) on valmisteltu yhdessä ja ne ratkaistaan samassa jaoston kokouksessa.

Oikaisuvaatimus

Asianajotoimisto HH Partners Oy on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto:

1. kumoaa Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden 27.2.2020 tekemän päätöksen rakennusluvan (4- 0413-20-B, LP-091-2019-10822) myöntämisestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmanne lainvastaisena ja virheellisessä järjestyksessä syntyneenä; ja
2. hylkää Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman rakennuspaikkaa Kampi, 091-004-0071-0013 koskevan rakennuslupahakemuksen lainvastaisena ja puutteellisenä; tai toissijaisesti
3. palauttaa päätöksen rakennusvalvontapalveluiden uudelleen käsiteltäväksi;
4. velvoittaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimittamaan tässä oikaisuvaatimuksessa tarkemmin yksilöidyt asiakirjat Asianajotoimisto HH Partners Oy:lle.

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennuslupa olisi edellyttänyt poikkeamispäätöstä kerrosalan ylityksen, autopaikkojen määrän sekä suojelumääräyksistä poikkeamisen osalta. Päätös olisi voinut edellyttää jopa asemakaavamuutosta rakennusoikeuden ylityksen osalta. Päätöstä ei ole perusteltu asianmukaisesti ja se on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vastainen. Oikaisuhakijaa ei ole kuultu missään vaiheessa Project Avenuen suunnitelmista eikä sen hallintaa hakemuksen kohteena oleviin alueisiin tai tilojen käyttöä ole millään tavalla otettu huomioon. Oikaisuhakijalla on vuokraoikeutensa nojalla asianosaisasema.

Perusteena on esitetty muun ohella seuraavaa:



Varman rakennuslupahakemukseen sisältyvän materiaalin perusteella Project Avenue ylittäisi toteutuessaan kaavamääräyksen mukaisen rakennusoikeuden 2.451 m² eli 9,45 % koko kiinteistön rakennusoikeudesta (liite 6).

Varman rakennuslupahakemuksen liitteenä olevassa materiaalissa ai-
noa perustelu kaavamääräyksestä poikkeamiselle on rakennusvalvon-
nan ja kaavoituksen yhteispalaveria 10.9.2019 koskevassa muistiossa
(liite 12), jossa todetaan, että (muistio s. 2): "Jos rakennusoikeuden yli-
tys on alle 10 %, rakennusvalvonta voi käsitellä poikkeaman." Muistion
vakuudeksi on merkitty kaksi Varman projektiedustajaa, joten epäsel-
väksi jää, mihin valvontaviranomaisen edustajat olisivat perustaneet
tällaisen säännön ja millä perusteella tällainen sääntö oikeuttaisi sivuut-
tamaan MRL 171 §:n edellyttämän harkinnan ja erityisten syiden vaa-
timuksen poikkeamiselle. Tosiasiassa tällaista sääntöä ei ole olemas-
sa. Päinvastoin oikeuskirjallisuudessa on mainittu, että kaavan mukai-
sen rakennusoikeuden ylitystä yli 10 %:lla ei ainakaan ole pidettävä
vähäisenä poikkeuksena. Varman muistioon kirjattua alarajaa ei sen si-
jaan ole oikeuskäytännössä tai lain esitöissä vahvistettu.

Helsingin rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen ohjeessa 02/2019
(liite 16) todetaan, että vähäisenä poikkeuksena kerrosalan ylittäminen
sallitaan vain painavin perustein ja silloinkin vähäisessä määrin. Vä-
häistä suuremmat rakennusoikeuden ylitykset edellyttävät poikkeamis-
hakemusta ja sen mukaista käsittelyä. Helsingin kaupungin rakennus-
valvonnan käsittelykäytännön mukaan vuonna 2014 rakennusoikeuden
ylitys alle 10 %:lla on edellyttänyt poikkeamispäätöstä seitsemässä ta-
pauksessa,
vuonna 2015 neljässä tapauksessa ja vuonna 2016 kuudessa tapauk-
sessa. Tässä tapauksessa esitetty rakennusoikeuden ylitys, 2.451 m²,
tarkoittaa maan kalleimpien kerrosneliöhintojen alueella
laskennallisesti yli sadan yksion lisärakennusoikeutta. Hotellihuoneiden
lukumääränä laskennallinen lisäys merkitsee useita kymmeniä huonei-
ta kaavan sallimaa enemmän. Jos rakennetulle kerrosneliölle lasketaan
ydinkeskustan alueella esim. maltillinen 10.000 €/m² arvo, niin kaupal-
lisesti kyseessä olevan kaavamääräyksen ylityksen taloudellinen merki-
tys vastaa yli 24 M€:n arvonnousua kiinteistölle. On perusteltua katsoa,
että tällainen kaavamääräyksen ylitys yhdellä Helsingin keskeisimmistä
ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmista sijainneista on niin merkittävä,
että ensisijaisesti Varman olisi tullut hakea rakennusoikeuden kasvat-
tamista nykyisen tehokkuusluvun mukaisesta 4,0:sta tarvitsemal-
leen/haluamalleen tasolle asemakaavan muuttamisesta säädettyssä jär-
jestyksessä.

Joka tapauksessa haettu kaavamääräyksen ylitys on niin olennainen,
että Varman olisi tullut hakea MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.



Mikäli Varman hakema rakennusoikeuden ylitys olisi käsitelty asianmukaisesti poikkeamiskäsittelyssä, niin on selvää, että poikkeamista ei olisi hyväksytty MRL 171 §:n 2 momentin kohtien 1) ja 3) perusteella, koska suunniteltu rakennusoikeuden ylitys on niin merkittävä, että se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Varman rakennuslupahakemuksessa kaavamääräyksen mukaisen autopaikkavelvollisuuden vähimmäismäärän (70 autopaikkaa) sijaan Project Avenuehen toteutettaisiin 39 autopaikkaa jakaantuen Annankatu 18 rakennuksessa: 30 autopaikkaa sijoitettuna maan alle ja Bulevardi 7 rakennuksessa: 9 autopaikkaa sijoitettuna maan alle. Vähennystä kaavassa edellytetystä vähimmäismäärästä tulisi 44,3 %. Syyksi poikkeamiselle Varma on esittänyt, että koska olemassa olevat maanalaiset paikoitustilat eivät mahdollista nykymitoituksen mukaisia autopaikkoja.

Autopaikkojen merkittävää vähennystä ei ole millään tavoin arvioitu tai perusteltu kyseisen kaavamääräyksen tarkoituksen toteutumisen kannalta. Selitys siitä, että paikoitustilat eivät mahdollista nykymitoituksen mukaisia autopaikkoja, on ilmiselvästi paikkansa pitämätön. Kyse on tosiasiaa siitä, että kaavan edellyttämän autopaikkojen määrän toteuttaminen Project Avenuessa aiheuttaisi Varmalle ylimääräisiä kustannuksia ja veisi Varman näkökulmasta tarpeettomasti tilaa käyttötarkoitukseltaan arvokkaammaksi lasketuilta kerrosneliöiltä.

Varman rakennuslupahakemuksessa tai rakennuslupaviranomaisen päätöksen perusteluissa ei ole millään tavoin arvioitu tai selvitetty, millälaisia autopaikkavaatimuksia käyttötarkoituksen mukainen hotellitoiminta edellyttäisi.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen omassa ratkaisukäytännössä autopaikkojen vähimmäismäärästä poikkeaminen autopaikkojen vähentämiseksi 12,5 %:lla on edellyttänyt poikkeamispäätöstä (mm. Kaupunkiympäristölautakunta 29/30.10.2018, päätös Länsisataman, Länsisatamankatu 37, poikkeamishakemus (liite 18)). Tässä tapauksessa kaavamääräyksen edellyttämän autopaikkojen vähimmäismäärän lähes puolittamiselle olisi tullut esittää erittäin painavat perustelut, eikä päätös ilman maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeamista ole ollut laillinen. Päätös ei myöskään täytä hallintolain 45 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia päätöksen perustelemisesta, joten päätös on kumottava.



04.06.2020

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on rakennuslupaa koskevassa päätöksessään todennut poikkeamiksi luettelemiensa kohtien osaltaan ainoastaan, että "poikkeamat ovat vähäisiä ja perusteltuja".

Millään muulla tavoin poikkeamia kaavamääräyksistä ei ole perusteltu. Valvontaviranomainen ei ole näin ollen ratkaisussaan perustellut sitä, millä perustein se on katsonut, että asiassa on ollut MRL 171 §:n mukaiset erityiset syyt useiden merkittävien poikkeusten myöntämiselle asemakaavamääräyksistä. Rakennuslupahakemusmateriaalissa ei myöskään millään tavoin ilmene, että Project Avenue koskee sellaisia alueita, joiden hallintaan hakijalla ei ole tekemänsä vuokrasopimuksen johdosta oikeutta, joten oletettavasti valvontaviranomainen ei ole ollut edes tietoinen, että sen tekemällä päätöksellä on olennaisia ja välittömiä vaikutuksia HHP:n oikeuteen hallitsemiensa alueiden käyttöön. Perusteluvollisuudella on keskeinen merkitys asianosaisen oikeusturvan kannalta.

Project Avenuen lisärakentamis- ja muuttamistyöt kohdistuvat Annankadun ja Lönnrotin kadun puoleisiin julkisivuihin ja vesikattoihin seuraavasti:

Piirustusten 1100-003-001, 1100-005-001 ja 1100-005-002 (lii-te 27) mukaan muutokset sisältävät:

- uuden portaan ja sisäänkäynnin rakentamisen sekä Annankadun että Lönnrotinkadun puolelta; ja
- uuden portin rakentamisen Annankadun puolelle; sekä
- nykyisten lapeikkunoiden keskiruutujen muuttamien umpioiksi Lönnrotinkadun puolella.

Lisärakentamis- ja muuttamistyöt kohdistuvat asemakaavan 7691 määräysten perusteella rakennustaiteellisesti ja kulttuuri-historiallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusalaan, jolla osalla tonttia olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis-, lisärakentamis-

tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

Rakennuslupapäätöksessä muutoksista on todettu seuraavasti:

"Lönnrotinkadun puoleisella katon lappeella muutetaan vesikaton ulkonäköä muuttamalla nykyisten lapeikkunoiden keskimäinen lasijako umpiosaksi, jotta huonejaon vaatimat väliseinät saadaan toteutettua."

Muutos kuitataan muiden muutosten ohessa vähäisenä ja perusteltuna ilman enempiä perusteluja. Lupapäätöksessä ei ole mainintaa suojeltuihin julkisivuihin rakennettavista uudesta portaasta ja sisäänkäynnistä Annankadun ja Lönnrotinkadun kulmaan, eikä uudesta portista Annankadulle, vaikka nämä ovat poikkeamia nykytilanteeseen. Varman rakennuslupahakemuksen



liitteenä olevan rakennushistoriallisen esiselityksen mukaan alkuperäisissä arkkitehtisuunnitelmissa ei ole sisäänkäyntejä Annankadun ja Lönnrotinkadun kulmassa. Myöskään nykytilanteessa kyseisiä sisäänkäyntejä portaineen ei ole olemassa.

Lapeikkunoiden keskiruutujen muuttaminen umpioiksi rakennuksen Lönnrotinkadun puoleisissa kattopinnoissa ja uusien sisäänkäyntien rakentaminen Annankadun ja Lönnrotinkadun kulmaan muuttavat selvästi nykyistä suojeltua julkisivua ja vesikattoa. Kyse on kaikkien edellä mainittujen

muutosten osalta sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joiden voidaan katsoa tarvelevän suojeltujen julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista arvoa ja tyyliä. Julkisivuja ja vesikattoa selvästi muuttavina ne olisivat edellyttäneet MRL 171 §:n poikkeamista kaavamääräyksestä.

Lisäksi Varma on poistanut rakennuslupahakemukseen liittyvistä asiakirjoista julkisivun suojelemisen kannalta keskeisimmät suunnitelmat julkisivuun kiinnitettävistä mainoslaitteista (suunnitelmat 1100-005-101 Julkisivu Annankadulle, Mainoslaitteiden yleissuunnitelma ja 1100-005-102 Julkisivu Lönnrotinkadulle, Mainoslaitteiden yleissuunnitelma (liite 22)). Tältä osin asianosainen ei pysty edes arvioimaan suunniteltujen mainoslaitteiden merkitystä asemakaavan suojelumääräyksen kannalta.

Tältä osin HHP pyytää, että Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto määrää puuttuvat asiakirjat HHP:lle toimitettaviksi, jotta suunnitelmista on mahdollista asianmukaisesti lausua.

Asianajotoimisto HH Partners Oy on tehnyt Varman kanssa vuokrasopimuksen (liite 8), jonka nojalla HHP hallitsee Project Avenuen Boulevardin puoleisen rakennuksen viidettä kerrosta sekä kellarikerroksessa sijaitsevia neljää autopaikkaa ja arkistotilaa 31.7.2022 saakka (liite 9). Lisäksi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa ovat sauna- ja pesutilat sekä rakennuksen portaitkot ja hissit kuuluvat HHP:n käyttöalueeseen.

Rakennuslupapäätös vaikuttaa MRL 192 §:n 3) kohdan tarkoittamalla tavalla välittömästi HHP:n oikeuteen käyttää rakennuspaikassa sijaitsevia tiloja.

Project Avenuessa on kyse kahdesta hotellista, jotka kattavat kaikki kiinteistöllä 91-4-71-13 olevat rakennukset. Vaikka rakennuslupahakemuksessa esitetään, että projekti toteutetaan kahtena osaprojektina, niin osaprojektit kietoutuvat niin olennaisesti toisiinsa, että nyt oikaisuvaatimuksen

kohteena oleva päätös vaikuttaa välittömästi ja sitovasti HHP:n oikeu-



teen ja etuihin. Varman rakennuslupahakemus koostuu materiaalista, joka sisältää kattavat suunnitelmat HHP:n käytössä olevien kaikkien tilojen osalta. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä (tunnus 4-0413-20-B) on hyväksytty jo HHP:n oikeuksia sitovasti koko kiinteistön rakennusoikeuden lisäys, johon on laskettu kerrosalakaavion mukaan kaikki HHP:n tilat. Samoin käyttötarkoituksen muutos toimistotiloista hotelliksi kattaa kerrosalakaavion perusteella kaikki HHP:n hallussa olevat tilat tai estää muutoin tilojen käytön kokonaisuudessaan. Lisäksi on selvää, että kiinteistön turvallinen käyttö rakennusaikana on jätetty täysin suunnittelematta, koska suunnitelmassa ei ole minkäänlaista mainintaa tällaisesta, eikä myöskään lupapäätös sisällä viranomaisen ohjeistusta asiasta. Rakennuslupahakemuksen materiaalista kuitenkin selviää, että HHP:n käytössä olevista tiloista on tehty laajat asbestikartoitukset osana toteutettavaa projektia, ja että muutoksen kohteena olevat tilat myös sisältävät asbestia (liite 26), joten on selvää, että nyt myönnetyllä rakennusluvalla on välittömiä huomattavia vaikutuksia myös HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden terveydelle ja työturvallisuudelle.

Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan on selvää, että HHP, jonka hallussa olevat tilat sijaitsevat käytännössä tulevan Project Avenue -rakennustyömaan keskellä ja ovat sen kohteena, on asianosainen tässä asiassa. KHO:n päätöksessä 17.3.2004 drno 210/1/02 (liite 23), korkein hallinto-oikeus on vahvistanut hallinto-oikeuden linjauksen, jossa asianosaisasema oli kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella rakennuksen tilaa hallitsevalla, jonka oikeuteen ja etuun päätös välittömästi vaikutti. Oikeuskirjallisuudessa muun muassa Ekroos – Maja-maa, 2015, s. 1137 (liite 24) todetaan seuraavasti:

"Asianosainen rakennuslupa- ja toimenpidelupa-asiassa on tietystikin se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Luvan hakija, jonka oikeuteen päätös luonnollisestikin ensisijaisesti vaikuttaa, on tietysti valitusoikeutettujen piirissä. Myös muilla henkilöillä voi olla valitusoikeus tällä perusteella. Tämä MRL 192 §:n säännöksen 3 kohta on jossain määrin päällekkäinen 2 kohdan kanssa, mutta eräät omistus- tai hallintaoikeutta vailla olevat tahot (esimerkiksi vuokralaiset ja asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat) voivat olla oikeutettuja valituksen tekemiseen 3 kohdan mukaisesti."

Lisäksi asianosaisasema on tässä tapauksessa ratkaistava sen mukaan, kenellä muutoshakuoikeus olisi, jos Varma olisi hakenut poikkeamista tässä kirjelmässä luetelluille poikkeamisille asemakaavasta, kuten MRL:ssä, oikeuskäytännön mukaan ja kaupungin omassa ratkaisukäytännössä olisi edellytetty. Korkein hallinto-oikeus on useissa tapauksissa vahvistanut, että valitusoikeus rakennusluvastakin voi syntyä



sille, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, jos rakennuslupa on myönnetty ilman poikkeamislupaa, vaikka tällainen päätös olisi ollut tarpeen (mm. KHO 19.4.2007 drno 1323/106 (liite 25) ja KHO:2003:2 (liite 30)).

Tässä tapauksessa myönnetty rakennuslupa suunnitelmiseen ja siinä haettu käyttötarkoituksenmuutos estävät HHP:n hallitsemien tilojen käytön toimistotilana, johon käyttötarkoitukseen rakentamisen kohteena olevat rakennukset on aiemmin tarkoitettu. Rakennusluvassa hyväksytyjen toimenpiteiden toteuttaminen estää jo rakentamisvaiheessa HHP:n hallitsemien tilojen käytön kokonaisuudessaan. On selvää, että rakennuslupa Project Avenue -hankkeen toteuttamiseen vaikuttaa erittäin huomattavasti

HHP:n ja sen työntekijöiden työntekoon sekä HHP:n muihin oloihin, joihin HHP on asianosainen tässä asiassa.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Vastine

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut vastineen. Vastineessa on vaadittu että Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikaisuvaatimus ensisijaisesti jätetään tutkimatta puuttuvan valitusoikeuden vuoksi tai toissijaisesti hylätään perusteettomana.

Perusteena vastineessa on esitetty muun ohella seuraavaa:

Asiassa on kyse rakennuspaikan 91-4-71-13 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hankkeesta, jossa osoitteessa Annankatu 18 sijaitseva toimistorakennus muutetaan hotelliksi. HHP:n oikaisuvaatimuksessaan esittämä väite siitä, että rakennusluvassa olisi kyse kahdesta hotellista, on virheellinen. Rakennuslupa käsittää vain yhden hotellin. Kyseessä olevalla tontilla sijaitsee toisaalta osoitteen Annankatu 18 toimistorakennus, jonka muuttamisesta hotelliksi on kyse, ja toisaalta osoitteen Bulevardi 7 toimistorakennus, jota nyt kyseessä oleva hanke ei koske.

HHP on oikaisuvaatimuksessaan virheellisesti esittänyt, että hankkeessa olisi kyse myös osoitteen Bulevardi 7 toimistorakennuksen muuttamisesta hotelliksi. Ko. rakennuksessa on useita toimistotiloja, joista HHP hallitsee 3.1.2012 päivätyn vuokrasopimuksen (Oikaisuvaatimuksen liitteet 8 ja 9) perusteella 502 m² toimistotilaa 5. kerroksessa, 3 autopaikkaa sekä kellarikerroksen varastotilaa. Käynti tiloihin on Bulevardilta.



04.06.2020

HHP:n vuokratilat ovat siis tontin toisella laidalla ja muutoshankkeen ja toimistorakennuksen välissä on kuusikerroksinen toimistorakennus, jonka katolla on vielä tekninen kerros. Hankkeen ja HHP:n tilojen sijainti ilmenevät liitteenä 2 olevasta kuvasta (liite 2). Kuten kuvasta ilmenee, rakentaminen voi näkyä HHP:n tilojen ikkunoista, mutta oikaisuvaatimuksessa esitetyn kaltaisia häiriöitä siitä ei tiloille aiheudu.

HHP on oikaisupyynnössään väittänyt, että rakennuslupapäätöksellä on jo HHP:n oikeuksia sitovasti hyväksytty koko kiinteistön rakennus HHP:n tilat. Selvää on, että rakennuspaikan rakennusoikeus rajoittaa kaikkien kiinteistöllä olevien rakennusten yhteistä kerrosneliömetriala, ja myös osoitteen Bulevardi 7 toimistorakennuksen kerrosala on hakeumuksella täytynyt huomioida. Mitään vaikutusta vuokralaisen oikeuksiin rakennusoikeuden lisäyksellä ei kuitenkaan ole.

Edelleen HHP on katsonut, että käyttötarkoituksen muutos toimistotiloista hotelliksi kattaisi HHP:n tilat ja estäisi tilojen käytön. HHP:n käsitys on virheellinen, sillä osoitteen Bulevardi 7 käyttötarkoitusta ei ole lupapäätöksellä muutettu. Annankatu 18 rakennusprojekti ja muutos hotellikäyttöön ei näin ollen koske HHP:n vuokrasopimuksen nojalla hallitsemia tiloja, eikä rakennusluvalla ole vaikutusta HHP:n vuokrasopimuksen mukaisiin oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma katsoo, ettei HHP:llä ole asiassa valitusoikeutta. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma toteaa, että HHP:n oikaisuvaatimus asiassa on perusteeton.

HHP on oikaisupyynnössään viitannut oikeuskirjallisuudessa esitettyyn kantaan, jonka mukaan esimerkiksi vuokralaiset ja asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat olla oikeutettuja valituksen tekemiseen MRL 192 §:n 1 momentin 3) kohdan mukaisesti. Edelleen HHP on katsonut, että päätös vaikuttaisi välittömästi sen oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. HHP:n johtopäätös on virheellinen. Kyse ei ole tilanteesta, jossa rakennuslupapäätöksellä olisi välitöntä vaikutusta vuokralaisen oikeusasemaan.

Oikeuskäytännön ja HHP:n viittaamaan kirjallisuusotteenkin perusteella on selvää, että osakkeenomistajan ja erityisesti vuokralaisen valitusoikeus voi tulla kyseeseen ainoastaan poikkeuksellisesti, ja nimenomaisesti ainoastaan tilanteissa, joissa päätöksen vaikutus vuokralaisen oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun on välitön.

Todettakoon, että HHP:n oikaisupyynnössään viittaamassa korkeimman hallinto-oikeuden 17.3.2004 antamassa ratkaisussa (taltio 612) (Oikaisuvaatimuksen liite 23) on ollut kyse tilanteesta, jossa korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteet on pääosin tullut suorittaa osakkeenomistajan hallitsemissa tiloissa siten, että ne ovat kohdistuneet ko. tilan ja



04.06.2020

alemman tilan väliseen välipohjaan eli osakkeenomistajan hallinnassa olevan tilan lattiaan, ja vaikuttaneet näin ollen välittömästi ja olennaisesti tilan käyttöön. Selvää on, että tapauksen olosuhteet ovat poikenneet merkittävästi nyt kyseessä olevasta tilanteesta, jossa HHP:n hallitsemia tiloja – tai edes rakennusta, jossa ne sijaitsevat - ei tulla muuttamaan tai korjaamaan.

Kuten edellä on selvitetty, HHP:n vuokrasopimuksen nojalla hallitsemat tilat sijaitsevat rakennuksessa, johon ei kohdistu rakennusluvassa tarkoitettuja töitä. Rakennukseen, jossa HHP:n vuokraamat tilat sijaitsevat, ei olla toteuttamassa hotellia. Kulku toimistotiloihin tapahtuu Bulevardilta samalla tavalla kuin ennenkin, eikä kulkuun kohdistu mitään hankkeeseen liittyviä esteitä. Myös autopaikat ja varastotilat sijaitsevat kiinteistöllä siten, että rakennushankkeella ei ole vaikutusta niihin pääsyyntä. Rakennuslupapäätöksellä ei näin ollen ole mitään välitöntä vaikutusta HHP:n oikeuteen käyttää hallitsemaansa tilaa. Asiassa on edelleen huomioitava, että HHP johtaa oikeutensa tilojen hallintaan vuokrasopimuksesta luvanhakijan ja kiinteistön omistajan Varman kanssa. Vaikutukset HHP:n oikeuteen voivat siis olla ainoastaan välillisiä, eikä päätöksellä näin ollen voida katsoa olevan MRL:n 192 §:ssä tarkoitettuja vaikutuksia HHP:n oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun.

Kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat Varman omistuksessa, ja Varma luonnollisesti suunnittelee ja toteuttaa rakennustyöt siten, että vuokralaiset voivat käyttää tilojaan vuokrasopimuksissa tarkoitettuihin tavoin ja tältä osin on myös määräyksiä rakennusluvassa. HHP ei saa asiassa asianosaisasemaa sillä perusteella, että se perusteetta epäilee vuokranantajan kykyä suoriutua omista sopimusvelvoitteistaan. Varman ja HHP:n välistä oikeussuhdetta määrittää vuokrasopimuksen ohella laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Samoin HHP:n oikeus nyt kyseessä olevaan tilaan on määritetty ja rajoitettu sopimuksessa ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa todettuihin tavoin. Rakennuslupapäätöksellä ei ole vaikutuksia vuokrasopimuksen mukaisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, eikä rakennuslupapäätöstä voida käyttää välineenä vuokralaisen aseman muuttamiseen kyseessä olevassa tilanteessa. HHP on oikaisupyynnössään viitannut tiloissaan toimitettuun asbestikartoitukseen ja sen tuloksiin. Asbestikartoituksia ei ole väitetyin tavoin tehty osana rakennusluvan kohteena olevaa projektia, vaan kyse on tutkimuksista liittyen toimistojen myöhempään saneeraukseen. On selvää, että tämän ikäisen kohteen rakenteista tehdään asbestihavainnot. Asbestipitoisilla rakennusmateriaaleilla ei ole terveydellisiä vaikutuksia rakennuksen normaalikäytössä, vaan kyse on havainnoista, jotka tulee ottaa huomioon myöhempien saneeraustöiden yhteydessä.



Väitettyjä vaikutuksia HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden terveydelle ja työturvallisuudelle asbestihavainnoilla tai rakennusluvalla ei ole.

Rakennuslupapäätös on asianmukaisesti perusteltu. Rakennusluvasta ilmenee, mistä asioista on haettu poikkeamista ja se, että haetut poikkeamiset on myönnetty. Päätöksessä on myös mainittu sovelletut säännökset. Kun lupa on myönnetty hakemuksen mukaisena, on rakennuslupakäytännössä katsottu, että tarkat perusteet ilmenevät lupahakemuksesta ja sen liitteistä eikä niitä sen vuoksi ole tarpeen toistaa itse lupapäätöksessä, joten enempien perusteluiden kirjaamisen on katsottu hallintolain 45 §:n mukaisesti olevan muusta erityisestä syystä ilmeisen tarpeetonta.

MRL 175 §:n perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäisen poikkeaman kaavamääräyksiin nähden. Kuten HHP:kin vaatimuksessaan toteaa, mitään sääntöä siitä, millainen rakennusoikeuden ylitys on vähäinen, ei ole. MRL:n muutosta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 148/2015) on todettu poikkeamisedellytysten ja sitä koskevan harkinnan osalta muun muassa, että poikkeuksen myöntämiseen täytyy aina olla erityinen syy. Erityisiä syitä ei luetella laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Poikkeamispäätöksen tekemiseen liittyy oikeudellisen harkinnan lisäksi aina myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota kuitenkin rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet.

Varman kiinteistöllä oli nyt myönnettyä rakennuslupaa haettaessa voimassa 6.4.2017 myönnetty rakennuslupa, jossa kiinteistölle sallittiin 9,7 %:n rakennusoikeuden ylitys. Uusi lupa näin ollen vähentää kiinteistölle jo myönnettyä rakennusoikeutta. Lienee selvää, että rakennusoikeuden ylitys, joka on hyvin tuoretta aikaisempaa lupaa pienempi, voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamisena. Kyseessä olevassa hankkeessa rakennusvalvontaviranomaiset ovat katsoneet, että kun kokonaisrakennusoikeuden ylitys jää alle 10 %, rakennusvalvonta voi myöntää luvan vähäisenä poikkeamana. Tähän harkintaan on tässä tapauksessa vaikuttanut myös se, että kiinteistölle myönnetyn aikaisemman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus tämän uuden luvan myötä vähenee. Rakennushankkeen toteutumisen jälkeen kiinteistön rakennusoikeus ylittyy kaavan mukaisesta noin 9,45 %:lla. Nyt toteutettavan hankkeen osuus tästä ylityksestä on noin 3,45 %.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty tilastoja Helsingin rakennusvalvonnan käsittelykäytännöstä vuosilta 2014-2016. Tilastojen perusteella osa tapauksista, joissa rakennusoikeuden ylitys on alle 10 %, on ratkaistu poikkeamislupana. Esitetyt tilastot kuvaavat hyvin sitä, että harkinta on tapauskohtaista eikä kaupunki ratkaise asioita kategorisesti vain ylityk-



sen määrän perusteella vaan harkinnassa noudatetaan Helsingin rakennusvalvonnan asemakaavoituksen ohjeessa 02/2019 todettua periaatetta, että vähäisenä poikkeuksena kerrosalan ylittäminen sallitaan vain painavin perustein ja silloinkin vähäisessä määrin.

Kaupunkiympäristölautakunnan tapauksessa (29/30.10.2018; Oikaisuvaatimuksen liite 18), johon HHP viittaa, rakennusoikeusylitys on yli 10 %. Tapauksessa on kyse uudisrakentamisesta ja alueen asemakaava on hyväksytty 9.12.2015 eli se on ollut aivan tuore. Tapauksessa on näin ollen selkeitä eroavaisuuksia nyt kyseessä olevaan tapaukseen.

Suurin osa Varman kiinteistön rakennusoikeuden ylityksestä on tehty jo rakennuksen aikaisemmissa muutosvaiheissa. Nyt myönnetyn rakennusluvan sallimat muutokset vaikuttavat vain vähäisesti kiinteistön massoitteeluun - eivätkä juuri lainkaan ulkonäköön varsinkaan kadulta päin katsottuna. Kun myös alueen muiden korttelien rakennukset ovat vastaavasti suojeltuja, alueen ympäristöä ei voida kaavoituksella olennaisesti muuttaa. Kaavamuutoksella ei näin ollen saavutettaisi mitään erityistä lisäarvoa eikä kiinteistöllä toteutettavan hankkeen ole tästäkään syystä katsottu edellyttävän kaavamuutosta MRL 54 §:n edellytysten täyttämiseksi.

Rakennusoikeuden ylitys on voitu käsitellä vähäisenä poikkeamisena eikä se ole vaatinut poikkeamismenettelyä. Toisaalta on edellä esitetyn perusteella myös selvää, että MRL 171 §:n 2 momentin mukaiset poikkeamisen edellytykset ovat olemassa.

Rakennuslupapäätöksessä on päädytty hakemuksen mukaisesti poikkeamaan kaavan mukaisesta autopaikkavelvoitteesta. Alueen asemakaava on vuodelta 1977 ja rakennusta on asemakaavan laatimisen aikaan käytetty toimistona. Helsingin kaupungin julkinen liikenne on merkittävästi parantunut kuluneina vuosikymmeninä ja ydinkeskustaan on rakennettu useita maanalaisia pysäköintihalleja. Tämän vuoksi ydinkeskustan liikerakennusten autopaikkamitoitus on nykyään huomattavasti pienempi kuin kaavaa laadittaessa. Aivan uusilla alueilla – myös asuinalueilla – on joissain kortteleissa jopa luovuttu kaavan velvoittamista autopaikoista kokonaan (esim. Jätkäsaari), koska joukkoliikenne on katsottu toimivaksi. Ydinkeskustan hotellien osalta autopaikkamitoitus voi näistä syistä olla huomattavankin alhainen. Rakennuslupapäätös noudattaa tältä osin nykyistä yleistä käytäntöä ja rakennuksen uutta käyttötarkoitusta. Päätösharkinnassa on myös tullut ottaa huomioon se, että rakennus on suojeltu eikä sitä voida muokata siten, että nykynormiston edellyttämän kokoisia autopaikkoja olisi mahdollisuus toteuttaa. Pysäköintitilat ovat säilyneet entisen laajuisina eikä niitä ole otettu muuhun käyttöön. Vähäisen poikkeamisen osalta voidaan – ja erityi-



04.06.2020

sesti suojeltujen rakennusten osalta joudutaan - käyttää tarkoituksenmukaista kokonaisharkintaa. Nykymääräykset täyttävien autopaikkojen toteuttamiselle ei ole kiinteistöllä ollut vaihtoehtoja ja kun vähennetyn autopaikkamäärän on katsottu olevan riittävä uuteen käyttötarkoitukseen, on poikkeamisen kaavamääräyksestä katsottu olevan vähäinen.

Kiinteistöistä on laadittu laaja 222-sivuinen rakennushistoriallinen selvitys, joka on toimitettu rakennusvalvontaviranomaisille jo hankkeen esivalmistelun aikana (Liite 3). Hanketta varten on edellä mainitun selvityksen pohjalta kaupungin pyynnöstä tiivistetty rakennushistoriallinen esiselvitys (liite 4). Selvityksestä ilmenee, että kyseinen rakennuskompleksi on muotoutunut useassa eri vaiheessa ja siihen on sadan vuoden aikana tehty paljon muutoksia. Rakennuslupapäätöksessä on myönnetty vähäinen poikkeama julkisivuun: "Lönnotinkadun puoleisella katon lappeella muutetaan vesikaton ulkonäköä muuttamalla nykyisten lapeikkunoiden keskimäinen lasijako umpiosaksi, jotta huonejaon vaatimat väliseinät saadaan toteutettua". Asemakaavassa ei ole kielletty muutosten tekemistä, vaan todettu, etteivät muutostyöt saa tarvella kadun puoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

Helsingin rakennusvalvonta on jo ennen luvan myöntämistä edellyttänyt Annankadun puolelle suunniteltujen lapeikkunoiden suunnitelman esittämistä museoviranomaiselle. Hankkeen suunnitellut arkkitehti Tuomas Silvennoinen on keskustellut kaupungin museon edustajan, arkkitehti Mikko Lindqvistin, kanssa samalla kaikista muutossuunnitelmista. Lapeikkunoita museo ei lainkaan hyväksynyt, mutta muihin julkisivumuutoksiin Lindqvistillä ei ollut huomautettavaa. Varma on rakennusvalvonnan

pyynnöstä poistanut rakennuslupahakemukseen liittyvistä asiakirjoista suunnitelmat julkisivuun kiinnitettävistä mainoslaitteista. Mainoslaitesuunnitelmat tullaan esittämään viranomaiselle erikseen.

Mainoslaitesuunnitelmista keskustellaan museoviran-omaisten kanssa, mikäli rakennusvalvontaviranomaiset näin edellyttävät.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän lisävaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 12.5.2020 lähettänyt rakennusvalvontaan lisälausuman liitteineen koskien asioita HEL 2020-004050, HEL 2020-003576 sekä näihin liittyvää aloittamisoikeutta koskevassa asiassa. Lausumassa on vaadittu toimittamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle hakijan vastineet sekä kaavoituksen kannanotot ennen asian ratkaisemista, sekä aloittamisoikeutta koskevat hakemukset, lisäksi on vaadittu



04.06.2020

mahdollisuutta lausua oikaisuvaatimukseen annetuista vastineista, kaa-voituksen kannanotoista ja aloittamisoikeutta koskevista hakemuksista ennen päätöksentekoa. Lisäksi on vaadittu aloittamisoikeuksia koskevan asian käsittelijän arkkitehti Markku Lehtisen toteamista esteellisiksi

valmistelevaan ja käsittelemään asiaa, sekä, mikäli aloittamisoikeus myönnettäisiin, sitä että aloittamisoikeutta ei saa määrätä tulemaan voimaan ennen kuin pääasiat, eli rakennuslupien lainmukaisuus ja tarve poikkeamispäätöksille on lainvoimaisesti ratkaistu.

Pyydetyt asiakirjat on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle viivytyksettä 12.5. sekä 13.5.2020. Lisäksi on varattu tilaisuus antaa lausuma toimitettujen asiakirjojen johdosta 21.5.2020 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on 20.5.2020 sähköpostitse pyytänyt lisää aikaa lausuman antamiselle 28.5.2020 saakka.

Lisää aikaa on myönnetty 26.5.2020 kello 16 saakka.

Oikaisuvaatimuksen tekijän lausuma hakijan vastineen johdosta

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut 26.5.2020 vastineensa edellä mainittujen asiakirjojen ja siten hakijan vastineen johdosta.

Lausumassa on vaadittu toimittamaan oikaisuvaatimuksen tekijälle kaikki rakennuslupahakemuksiin sekä aloittamisoikeutta koskeviin hakemuksiin liittyvä Varman sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden arkkitehdin Markku Lehtisen välinen kirjeenvaihto, mukaan lukien sähköpostikirjeenvaihto, rakennuslupahakemuksiin sekä aloittamisoikeutta koskeviin hakemuksiin liittyvä Varman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden rakennuslakimiehen Kaisa Hongiston

välinen kirjeenvaihto mukaan lukien sähköpostikirjeenvaihto, kaikki em. hakemuksiin liittyvät Varman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden sekä rakennusvalvontaviraston lupasihteerin välisten neuvotteluiden pöytäkirjat ja muistiot sekä mahdolliset selvitykset, joita Varma on hakemuksiin liittyen toimittanut sekä vaadittu että HHP:lle annetaan mahdollisuus lausua ko. asiakirjoista ennen päätöksen tekemistä asioissa.

Lausumassa vaaditut asiakirjat on rakennusvalvonnan toimesta toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Lausumassa on vaadittu, että Varman aloittamisoikeutta koskevat hakemukset ovat puutteellisia ja että ne tulee jättää käsittelemättä tai hylätä puutteellisina. Lisäksi rakennuslupaa 4-413-20-B koskeva aloittamisoikeushakemus on muotovirheellisenä hylättävä.



Vastineissa esitettyjen väitteiden osalta lausumassa on todettu muun ohella seuraavaa.

Varman molemmissa vastineissa väitetään, että HHP:n oikaisuvaatimuksissa olisi virhe siltä osin kuin HHP väittää, että rakennusluvissa olisi kyse kahdesta hotellista. toisin kuin Varma esittää, kyseessä ei ole HHP:n virhe, vaan fakta joka perustuu Varman rakennuslupahakemukseen. Rakennusluvan liitteessä on todettu, että kyse on kahden erillisen hotellin rakentamisesta. Koska Varma toteaa vastineessaan, että tällainen sen omiin rakennuslupahakemuksiin perustuva käsitys olisi virheellinen, niin se tulee samalla myöntäneeksi, että sen saama rakennuslupa 4-4013-20-B on perustunut virheellisille tiedoille. Näin ollen kyseinen rakennuslupa on kumottava, koska hakija itsekin pitää sitä virheellisten tietojen nojalla saatuna.

Varma väittää vastineessaan, että kumpikaan Project Avenuen osaprojekteista ei vaikuttaisi HHP:n oikeuteen käyttää hallinnassaan olevia tiloja, joten HHP:lla ei olisi asianosaisoikeutta oikaisuvaatimusten tekemiseen Varman saamista rakennusluvista. Varman väitteet ovat yksiselitteisesti vääriä. Ensinnäkin rakennusluvassa 4-4013-20-B tarkoitettu rakennushanke osoitteessa Annankatu 18 vaikuttaa välittömästi myös HHP:n oikeuteen käyttää tilojaan. Kyseisen rakennuslupahakemuksen materiaalien ja kerrosalakaavion mukaan kyseinen hanke kytkeytyy suoraan Bulevardi 7:n puolella oleviin rakennuksiin, ja yksi suunnitelluista kuluista Annankatu 18:sta hotellikompleksiin kulkee suoraan Bulevardi 7:n rakennusten kautta. Näin ollen Annankatu 18:aa koskevat rakennustyöt kohdistuvat väistämättä myös Bulevardi 7:n rakennukseen ja työmaaliikenne sekä rakennustyöt estävät käytännössä HHP:ta käyttämästä hallitsemiaan tiloja. Tilat tulevat vaaralliseksi käyttää erityisesti työturvallisuuden kannalta.

Lisäksi, kuten HHP on oikaisuvaatimuksissaan esittänyt, niin Varman olisi tullut hakea molempiin rakennusprojekteihin poikkeamisluvat kaavamääräyksistä poikkeamisille. Tätä poikkeamismenettelyyn liittyvää selvitysvelvollisuutta ja poikkeamisharkintaa ei voi sivuuttaa siten, kuin Varma esittää vastineissaan, että kulloisistakin kaavapoikkeamisista on jollakin epämääräisellä tasolla vapaamuotoisesti keskusteltu viranomaisten kanssa. Poikkeamisharkinta tulee tehdä asianmukaisessa menettelyssä, joka taas merkitsee asianosaispiirin laajenemista kattamaan muun muassa HHP:n työssäkäyntialueen, jolle molemmat rakennusprojektit yksiselitteisesti kohdistuvat.

Mitä tulee rakennuslupaan 4-029-20-D, niin jo kerrosalakaavion perusteella rakennustyöt kattavat koko sen kerroksen, jota HHP hallitsee. On aivan selvää, että HHP on asianosainen rakennusluvan osalta, joka



vaikuttaa suoraan sen oikeuksiin ja tilojen käyttöön. Varma on vastineessaan pyrkinyt hämärtämään sen saamien rakennuslupien suoria oikeusvaikutuksia HHP:n oikeuksiin esittämällä, että kyse olisi vuokrantajan ja vuokralaisen välisestä asiasta, jota säätelisi laki liikehuoneiston vuokrauksesta, ja että Varma ei tulisi tekemään HHP:n alueelle kohdistuvia töitä ennen kuin vuoden 2022 syksystä lähtien. Tällaiset väitteet ovat merkityksettömiä arvioitaessa Varman saamien rakennuslupien lainmukaisuutta, ja viranomaisten velvollisuutta suorittaa virkavelvollisuudellaan harkinta siitä, täyttävätkö Varman rakennuslupahakemukset maankäyttö- ja rakennuslain säännökset. Varma ei voi vedota omaksi hyödykseen HHP:n ja sen väliseen vuokrasopimukseen tai siihen, ettei se aloittaisi rakennustöitä ennen kuin 2022 syksyllä. Kummassakaan rakennusluvassa ei ole minkäänlaisia rajoituksia aloittaa rakennustöitä välittömästi ja täysimääräisesti, kun ne tulevat lainvoimaisiksi. Kummassakaan rakennusluvassa ei ole myöskään minkäänlaisia määräyksiä siitä, kuinka rakennustyöt tulisi suorittaa HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuus huomioon ottaen.

Ero on räikeä verrattuna siihen, miten naapurien kuulemisesta saatu Senaatti-kiinteistöjen huomautus koululaisten turvallisesta koulumatkasta on johtanut suoraan samansisältöiseen määräykseen rakennuslupa 4-4013-20-B.

Mitään mainintaa rakennusprojektien aikaisesta vuokralaisten turvallisuuden varmistamisesta ei rakennusluvuissa ole. Tämä on ymmärrettävää, koska rakennuslupavaiheessa HHP:ta ei ole missään vaiheessa kuultu asiasta, eikä Varma ole omaehtoisesti selvittänyt rakennusvalvonnalle, että sen hakemat rakennusluvut koskevat myös HHP:n hallitsemia tiloja.

Nyt kun tieto on oikaisuvaiheessa tullut viranomaisten tietoon, niin kumpaakaan rakennuslupaa ei voida myöntää ilman, että ne sisältävät merkittäviä HHP:n työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuuden turvaavia viranomaismääräyksiä. Nykymuodossaan molemmat rakennusluvut on kumottava lainvastaisina, koska niissä ei ole huomioitu turvallisuustekijöitä asianmukaisesti.

Varman väite siitä, että se ei tulisi aloittamaan rakennustöitä HHP:n hallitsemilla alueilla ennen syksyä 2022 on myös erittäin epäuskottava. Miksi Varma olisi hakenut jo tässä vaiheessa rakennuslupaa projektiin, jota se ei aikoisikahteen ja puoleen vuoteen edes aloittaa? Miksi Varma on tietoisesti salannut rakennuslupahakemuksissaan sen seikan, että sen projektit tulevat vaikuttamaan olennaisesti myös sellaisille alueille, joita se ei rakennuslupien myöntövaiheessa hallinnoi?



Oikeuskirjallisuudessa vuokralaisen on nimenomaan tällaisissa tapauksissa katsottu olevan asianosainen. Professorit Ari Ekroos ja Vesa Majamaa kirjoittavat alan perus teoksessa maankäyttö- ja rakennuslaki seuraavasti (liite 1).

Väitteet siitä, että HHP ei olisi asianosainen Project Avenuetta koskevissa oikaisuvaatimusasioissa, on selvästi perusteeton.

Vastineessaan Varma myöntää, että sen saama rakennuslupa 4-0429-20-D on virheellinen myönnetyn rakennusoikeuden osalta. Näin ollen rakennuslupa on yksiselitteisesti kumottava virheellisenä. Koska sekä hakija itse, että HHP oikaisuvaatimuksen tekijänä ovat sitä mieltä, että rakennuslupa 4-0429-20-D on virheellinen, niin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla ei ole asiassa harkintavaltaa, vaan sen on kumottava lupa selvästi maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Toisaalta Varman rakennuslupahakemuksissa esiintyneet Varman myöntämät virheet ja puutteet ovat sitä suuruusluokkaa alkaen Varman esittämistä kahdesta hotelliprojektista ja virheellisistä kerrosalalaskelmista, että molemmat rakennusluvut on joko hylättävä tai palautettava uuteen viranomaisarkintaan nyt saatujen oikeiden tietojen valossa.

Varma myös väittää, että oikaisuvaatimuksissa viitatuksi oikeuskanslerin ja oikeusasiamiehen ratkaisut eivät soveltuisi tähän tapaukseen, koska toisin kuin viitatuissa tapauksissa, Varman tapauksessa viranomaisen olisi perustellut päätöksensä asianmukaisesti. Väite on selvästi virheellinen.

Varma on myös väittänyt, että merkittävän asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen taloudellista arvoa tulisi tarkastella kiinteistön verotusarvon kautta Helsingin kaupungin hintatason huomioon otettuna neliöhinnan sijaan. Väite on täysin absurdi. On selvää, että verottajan määrittämä kiinteistövero ei ole oikea mittari rakennusoikeuden arvon määrittämisessä. On notorista, että kiinteistökaupassa kauppahinnat eivät määräydy verotusarvon perusteella. Neliöhinnat määräytyvät monen tekijän summasta, josta keskeisimpänä on kiinteistön sijainti.

Varma esittää vastineessaan, että sen esittämän verotusarvolaskelman perusteella arvonnousun jäädessä 730.000 euroon, niin rakennusoikeuden ylitys voitaisiin käsitellä vähäisenä poikkeamana. Koska tämä laskentaperuste on selvästi virheellinen, niin tosiasiallisesti Varma tulee itsekin myöntäneeksi, että sen rakennusluvassa hakema asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys ei täytä vähäisen poikkeaman kriteereitä.



Autopaikkojen vähennyksen osalta, sekä Varman vastine että asema-kaavoituksen lausunto osoittavat, että rakennusvalvonta on ylittänyt harkintavaltansa käsitellessään autopaikkojen vähentämisen vähäisenä poikkeamana. Kaikki Varman ja asemakaavoituksen esittämät perustellut haetulle autopaikkamäärälle ovat sellaisia, jotka tulisi esittää poikkeamismenettelyssä, jossa haetaan olennaista poikkeamaa kaavamääräyksestä.

Lausuma on kokonaisuudessaan liitteenä.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 ja 171 §:ssä määritellään poikkeamisen vähäisyys ja sen edellytykset. Sanotun 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poik-



keamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistöllä on voimassa asemakaava nro 7691, joka on tullut voimaan vuonna 1977. Asemakaavassa rakennus on merkitty tunnuksella ark: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kortteliala. Tällä osalla tonttia olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin kerrosalaan laskettavia tiloja.

Lisäksi asemakaavassa on autopaikkoja koskeva määräys: Autopaikkavelvollisuus: vähintään 70 autopaikkaa, enintään 90 autopaikkaa. Tontin suurin sallittu kerrosala on 25916 m².

Asiassa on kyse niin kutsutusta Project Avenue -kokonaishankkeesta. Tontin omistaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma peruskorjaa ja kehittää kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia. Projektin rakennusvalvonnassa käsitelty kahdella eri rakennusluvalla, nyt käsiteltävänä olevalla Annankatu 18:aa koskevalla rakennusluvalla (lupatunnus 4-413-20-B), jonka nojalla rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan hotelliksi ja rakennusta laajennetaan, sekä Bulevardi 7:ää koskevalla luvalla (lupatunnus 4-429-20-D), jonka nojalla kaksi toimistorakennusta peruskorjataan.

Hankesuunnitelman ja rakennuslupapäätöksen mukaan tontilla suoritetaan myönnetyn, nyt käsiteltävänä olevan, rakennusluvan nojalla seuraavia töitä:

Annankadun ja Lönnrotinkadun kulmassa sijaitseva toimistorakennus muutetaan hotelliksi. Rakennuksen katutasoon sijoitetaan sisäänkäynnit hotellille ja hotelliin liittyville kongressitiloille sekä ravintolalle. Annankadun puoleinen portti uusitaan. Muutostöiden yhteydessä uusitaan suurin osa rakennuksen talotekniikasta. Korjausaste on 67 %.



Vähäisenä poikkeamisena on rakennusluvassa käsitelty ja hyväksytty rakennusoikeuden ylitys 9,45 %, autopaikkamäärän alitus kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä, hotellihuoneiden ikkunoiden avautumattomuus sekä Lönnrotinkadun puoleisella katon lappeella olevien nykyisten lapeikkunoiden keskimmäisen lasijaon muuttaminen umpiosaksi, jotta huonejaon vaatimat väliseinät saadaan toteutettua.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu laajempaa, maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaista, muutoksenhakuoikeutta puoltavana seikkana korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin KHO 19.4.2007 Dnro 1323/106 sekä KHO 2003:2. Näiden mukaan valitusoikeus rakennusluvastakin voi syntyä poikkeamista koskevan valitusoikeuspykälän perusteella, jos rakennuslupa on myönnetty ilman poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua, vaikka tällainen päätös olisi ollut tarpeen.

Asiassa on siten ensin ratkaistava, olisiko hankkeessa tullut hakea poikkeamispäätös.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksen tekijän lausumissa on esitetty vaatimuksia aloittamisoikeushakemuksen osalta, vaatimukset on käsitelty tuon asian yhteydessä, diaarinumero HEL 2020-004933.

Olisiko hakijan tullut hakea hankkeelleen poikkeamislupa

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että hankkeessa olisi tullut hakea poikkeamista 1) kerrosalan ylityksen, 2) autopaikkojen vähimmäismäärän alituksen, ja 3) rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden julkisivujen ja vesikattojen suojelumääräysten osalta.

Rakennuslupapäätöksessä on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeuden ylitys tontilla. Rakennuslupapäätöksen liitteeksi toimitetun kerrosalalaskelman mukaan ylitys on 2451 m², 9,45 %. Ylitys on päätöksessä katsottu vähäiseksi ja hyväksyttäväksi.

Rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen poikkeamista koskevassa ohjeessa todetaan vähäisestä poikkeamisesta seuraava:

"Vähäiseen poikkeamiseen otetaan kantaa tapauskohtaisen harkinnan mukaan. -- Esimerkiksi kerrosalan ylittäminen sallitaan vain vähäisessä määrin ja painavin perustein. Vähäisen kerrosalan ylityksen tulee pääsääntöisesti mahtua rakennusalalle ja sallittuun rakennuksen korkeuteen. -- Rakennuksen korjaustoimenpiteiden yhteydessä voi tilanne antaa aihetta väljempään poikkeamiseen kuin uudisrakentamisessa."



Rakennusoikeuden ylitystä koskevaa asiaa on käsitelty myös asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteispalaverissa 10.9.2019. Kokouksesta laaditussa muistiossa on todettu, että ylityksen ollessa alle 10 %, rakennusvalvonta voi käsitellä poikkeaman vähäisenä. Tämä ilmentää sekä asemakaavoituksen että rakennusvalvonnan yhtenevää näkemystä siitä, ettei erilliselle MRL 171 §:n mukaiselle poikkeamispäätökselle ole nähty kummassakaan palvelussa tarvetta tässä nimenomaisessa

tapauksessa ja että kyseessä on MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen, jonka rakennusvalvonta voi käsitellä. Tulkinta ei poikkea rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteisesti sovitusta linjasta.

Kuten oikaisuvaatimuksessa, vastineessa ja edellä mainitussa ohjeesakin on todettu, rakennusoikeuden ylitykset ja niiden vähäisyys ratkaistaan aina tapauskohtaisesti. Asiaa ei voida ratkaista kategorisesti tai aiemmista päätöksistä tuotettujen tilastojen valossa. Uudisrakennuskohteissa harkinta on huomattavasti tiukempaa kuin peruskorjauskohteissa. Oikaisuvaatimuksessa mainitussa tapauksessa (Länsisatama), jossa rakennusoikeuden ylityksestä on 10 %:lla on päättänyt kaupunkiympäristölautakunta, on ollut kyse nimenomaan uudisrakennuskohteesta.

Esitetyn selvityksen perusteella rakennusoikeuden ylityksen myötä toteutettavat tilat tukevat hanketta ja ovat sille välttämättömiä. Hanketta koskevat suunnitelmat ovat laadukkaita. Rakennusoikeuden ylitys ei vaikuta naapureiden etuun. Ylitys ei myöskään vaikeuta tontilla sijaitsevien rakennusten asemakaavan mukaisen suojelun tavoitteita; laajennukset tapahtuvat joko rakennusrungon sisällä tai rakennuksen sisäpihalla. Lisäksi on huomioitava se, että suuri osa rakennusoikeuden ylityksestä on aiheutunut jo tontilla aikaisemmin suoritetuista muutoksista.

Rakennusoikeuden ylityksen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamista voidaan edellä mainituilla perusteilla pitää vähäisenä, eikä hankkeessa ole siten ollut tarvetta MRL 171 §:n mukaiselle poikkeamispäätökselle eikä myöskään asemakaavan muuttamiselle.

Rakennusluvassa on käsitelty ja hyväksytty vähäisenä poikkeamana autopaikkoja koskeva asia: "Kaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen määrästä (vähintään 70 ja enintään 90 ap.) poiketaan, koska ole-



massa olevat maanalaiset paikoitustilat eivät mahdollista nykymitoituk-
sen
mukaisia autopaikkoja. - - Poikkeaminen on vähäinen ja perusteltu."

Autopaikkoja koskeva poikkeama on käsitelty asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan tonttia ja sille sijoituvia hankkeita koskevassa yhteispalaverissa (muistio 10.9.2019), jossa on todettu, että kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä voidaan hotellihankkeessa poiketa alaspäin. Kanta perustuu osaltaan Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen (Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.2.2017). Ohjeessa hotelleille on annettu ainoastaan maksimimääräys,

jossa autopaikkoja saa osoittaa kyseisellä kantakaupungin eteläosan alueella enintään 1 ap / 500 k-m2.

Hanke sijoittuu Helsingin ydinkeskustaan. Autopaikkojen lisääminen nykyisestä on tontilla käytännössä mahdotonta. Lisäksi ottaen huomioon sen, että tilanne ei rakennusluvan myötä huonone nykyisestä sekä sen, että poikkeama noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää, edellä mainittua ohjetta, ja kun poikkeamisen ei voida katsoa johtavan MRL 171 §:ssä mainittuihin vaikutuksiin, voidaan poikkeamaa pitää rakennusluvassa mainitulla tavalla vähäisenä ja hyväksyttävänä.

Oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että rakennusluvassa vähäisenä poikkeamisena käsitelty Lönnrotinkadun puoleisen katon lapeikkunoiden keskimmäisen ikkunaruuuden muuttaminen umpinaiseksi hotellihuoneiden väliseinien toteuttamiseksi sekä uuden portaan ja sisäänkäynnin rakentaminen sekä Annankadun että Lönnrotinkadun puolelle, ja uuden portin rakentaminen Annankadun puolelle, olisivat vaatineet MRL 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä.

Jaosto toteaa, että rakennuksen suojelelu asemakaavalla ei tarkoita sitä, ettei rakennuksessa voida tehdä muutoksia. Suojelelu asettaa luonnollisesti muutoksille rajoja ja muutosten suunnittelulle tiukemmat vaatimukset.

Rakennuksen julkisivuilla tehtävät muutokset ovat vähäisiä eivätkä ne ole ristiriidassa suojelelumerkinnän kanssa. Muutoksista on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa. Asiasta on neuvoteltu myös rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon välillä, ja kaupunginmuseo todennut, ettei hanke sen näkemyksen mukaan kosketa rakennussuojelelu osalta vesikattoa ja julkisivua. Jaosto toteaaakin, ettei lapeikkunoiden keskimmäisen ikkunaruuuden muuttamista umpinaiseksi ei olisi tullut käsitellä ra-



kennusluvassa edes vähäisenä poikkeamisena. Toimenpiteet eivät myöskään olisi edellyttäneet poikkeamispäätöstä.

Oikaisuvaatimuksessa on vielä viitattu korkeimman hallinto-oikeuden tapaukseen KHO 2015:144. Oikaisuvaatimuksen mukaan "tapauksesta on selvästi luettavissa oikeusohje, että suojeltuun julkisivuun tehtävät muutokset edellyttävät poikkeamisharkintaa, vaikka itse muutos ei edes näkyisi kadunvarteen." Mainitussa tapauksessa on ollut kyse kuuden uuden kattoikkunan tekemisestä kerrostalon julkisivun puolelle, joiden toteuttamiselle kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt poikkeamispäätöksen.

Tapauksessa ei ole arvioitu poikkeamispäätöksen tarvetta tai poikkeamisen vähäisyyttä, joten siitä ilmenevä oikeusohje ei suoraan sovellu nyt käsiteltävänä olevaan asiaan. Lisäksi kokonaan uusien kattoikkunoiden puhkaiseminen suojellun rakennuksen julkisivuun on merkittävästi suurempi toimenpide kuin nyt käsiteltävänä olevat vähäiset julkisivumuutokset.

Poikkeamispäätöstä ei ole ollut tarpeen hakea. Muutoksenhakuoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n nojalla.

Onko oikaisuvaatimuksen tekijällä muutoksenhakuoikeutta MRL 192 §:n nojalla

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vuokralainen tontilla 091-004-0071-0013, osoitteessa Bulevardi 7, Bulevardin varressa (ns. talo A) sijaitsevan rakennuksen viidennessä kerroksessa. Vuokralainen hallitsee vuokrasopimuksen nojalla myös rakennuksessa sijaitsevia muutamia muita tiloja. Oikaisuvaatimuksen liitteenä olevien asiakirjojen mukaan vuokralainen hallinnoi vuokraamiaan tiloja 31.7.2022 saakka. Oikaisuvaatimuksessa on katsottu, että myönnetty rakennuslupa vaikuttaa MRL 192 §:n 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi oikaisunhakijan etuun ja oikeuteen.

Oikeuskirjallisuudessa on vuokralaisen valitusoikeudesta on todettu mm. seuraavaa:

"Vuokralaiset ovat joskus valittaneet rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä, mutta heillä ei ole katsottu olevan valitusoikeutta (KHO 1951 II 234 ja KHO 1951 II 255). Vuokralaista tai asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaa ei ole pidetty asianosaisena myöskään rakennuksessa suoritettavia muutostöitä koskevaa lupaa koskevassa asiassa (KHO 1956 II 763, KHO 10.6.1980 T 3031 ja KHO 1980 A II 56). Vuokralaisella on sitä vastoin valitusoikeus, jos pakkotoimenpiteitä kohdistetaan välittömästi vuokralaiseen (KHO 1971 A II 73)" (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta-Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2015).



Välittömiä vaikutuksia on oikeuskäytännössä arvioitu mm. tapauksessa KHO 4.1.2018/3, jossa asunto-osakeyhtiölle oli myönnetty rakennuslupa yhtiön omistaman rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevan varastotilan kantavaan väliseinään tehtävälle aukolle. Kysymyksessä olevalla muutostyöllä ei asiassa esitetyn selvityksen perusteella ollut vaikutusta rakennuksen rakenteelliseen turvallisuuteen. Muutostyön ei katsottu vaikuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla välittömästi varastotilan vieressä ja yläpuolella sijaitsevan asuinhuoneiston osakkeenomistajan ja asukkaan A tai mainitun huoneiston asukkaan B oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Muutoksenhakijoina olleilla A:lla ja B:llä ei siten ollut asiassa valitusoi-keutta.

Vaikka oikaisuvaatimuksessa mainitussa tapauksessa KHO 17.3.2004 t. 612 on arvioitu päätöksen välittömiä vaikutuksia, kyse ei ole ollut kyse vuokralaisen, vaan kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajan valitusoi-keudesta.

Oikeuskäytännön ja kirjallisuuden perusteella voidaan todeta, että vuokralaisen valitusoikeus voi tulla kyseeseen ainoastaan erittäin poikkeuksellisesti. Valitusoikeutta ei ole oikeuskäytännössä katsottu olevan edes rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus voisi tulla kyseeseen vain tilanteissa, joissa päätöksen vaikutus vuokralaisen oikeuksiin, velvollisuuksiin tai etuun on välitön, esimerkiksi kun vuokralaiseen kohdistetaan pakkotoimenpiteitä.

Kiinteistön omistajalla on oikeus hakea omistamansa kiinteistön peruskorjaukselle rakennuslupaa. Rakennuslupa merkitsee oikeutta toteuttaa luvalla myönnetty toimenpiteet. Hankkeeseen ryhtyvä päättää, missä aikataulussa hanke käynnistetään. Nyt käsiteltävänä olevalla luvalla luvitetut toimenpiteet eivät sijoitu oikaisunhakijan vuokraamille alueille. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on kiinteistöllä olevien tai toimivien tahojen turvallisuus sekä hankkeen vaikutukset sen omiin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin.

Ottaen huomioon asiassa esitetty selvitys ja edellä mainitut seikat, rakennuslupapäätöksen ei voida katoa vaikuttavan sillä tavoin välittömästi Asianajotoimisto HH Partners Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun kuin maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 3 kohdassa tarkoitetaan. Asianajotoimisto HH Partners Oy ei ole myöskään rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija. Se ei ole myöskään sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

Oikaisuvaatimus on edellä mainituin perustein jätettävä tutkimatta.



04.06.2020

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 7691
- 2 Kantakartta
- 3 Päätös 4-0413-20-B
- 4 A18 hankekuvaus
- 5 Asemapiirustus. Annakatu 18
- 6 Julkisivupiirustus Annankadulle
- 7 Julkisivupiirustus Lönnrotinkadulle
- 8 Project Avenue kerrosala ja VSS 2019-12-20
- 9 0. Oikaisuvaatimus Project Avenue 20200317FIN
- 10 liite 1, HHP kaupparekisteriote
- 11 liite 2, Ote Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden pöytäkirjasta (§ 126) 27.2.2020
- 12 liite 3, RKY Museovirasto
- 13 liite 4, Ote Helsingin kaupunginmuseon tietokannasta2
- 14 liite 5, asemakaavakartta 7691 selostuksineen
- 15 liite 6, Project Avenue kerrosalalaskelma
- 16 liite 7, pääpiirustus 1100-002-001
- 17 liite 8, vuokrasopimus
- 18 liite 9, ilmoitus jatkokauden käyttämisestä
- 19 liite 10, apulaisoikeuskanslerin päätös 11.4.2016
- 20 liite 11, Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.3.2016
- 21 liite 12, Muistio rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteispalaverista 10.9.2019
- 22 liite 13, Kuopion HAO 13.7.2005 05_0472_2
- 23 liite 14, Turun hallinto-oikeuden päätös 18.6.2019
- 24 liite 15, apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 11.2.2004
- 25 liite 16, Helsingin rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen ohje 02_2019
- 26 liite 17, selvitys päätöksistä v. 2014
- 27 liite 17, selvitys päätöksistä v. 2015
- 28 liite 17, selvitys päätöksistä v. 2016
- 29 liite 18, Kaupunkiympäristölautakunnan päätös poikkeamishakemukseen 30.10.2018
- 30 liite 19, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2014_43
- 31 liite 20, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2013_166
- 32 liite 21, Korkeimman hallinto-oikeuden tapaus KHO_2015_144
- 33 liite 22, kuvakaappaus, poistetut julkisivusuunnitelmat
- 34 liite 23, Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 17.3.2004 drno 210102
- 35 20200403 Vastine_AK18_final
- 36 A18 Liite 1; PAATOS_4-0413-20-B_20200227144721634
- 37 A18 Liite 2; Lupa-alue ja vuokratilat2
- 38 A18 Liite 3 Rakennushistoriallinen selvitys
- 39 A18 Liite 4; Rakennushistoriallinen esiselvitys



04.06.2020

40	Kaavoituksen kannanotto
41	Lausuma 26.5.2020
42	Lausuma 26.5.2020 Liite 1
43	Ilmoitus vaatimusten peruuttamisesta 20200528

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 35 Liite 36 Liite 37 Liite 38 Liite 39 Liite 40 Liite 43
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen Liite 40 Liite 43 Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.05.2020 § 99